

- Teil B -

Gemeinde Kissing
Landkreis Aichach-Friedberg



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17
„Gewerbegebiet Nord“
mit integrierter Grünordnung

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 26.10.2017

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Änderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsbereiches	4
2.1	Topographie	5
2.2	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.3	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.	Inhalt der Änderung	6
4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
5.	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	7
6.	Erschließung	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Ver- und Entsorgung	8
7.	Inkrafttreten	8

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Kissing in der Fassung vom 26.10.2017.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Änderung

Für den Bereich westlich der Münchner Straße und östlich der Bahnlinie München – Augsburg sowie nördlich der Bahnhofstraße in Kissing liegt der seit 16.01.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ vor. Zu diesem Bebauungsplan wurden in der Vergangenheit bereits drei Änderungsverfahren durchgeführt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. den ebenfalls bereits rechtsverbindlichen drei Änderungen hierzu wird das gesamte oben beschriebene Gebiet als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert.



Auszug rechtsverbindlicher BP "Gewerbegebiet Nord" vom 16.01.1996

Im Vorfeld eines beabsichtigten Bauvorhabens im Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ ist eine Grundstückseigentümerin mit dem Antrag an die Gemeinde herangetreten, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 3505/4, 3505/5, 3506/2 und 3506/3 hinsichtlich der Vorgaben zum Abstand der Baugrenze in westlicher Richtung anzupassen. Da trotz dieser geringfügigen zeichnerischen Änderung/Konkretisierung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung innerhalb des „Gewerbegebietes Nord“ auch weiterhin gewahrt werden, hat die Gemeinde Kissing mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.09.2017 beschlossen, diesem Anliegen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kissing, unmittelbar westlich der Münchner Straße und nördlich der Bahnhofstraße sowie östlich der Bahnstrecke Augsburg - München.

Das betroffene Änderungsgebiet wird durch die Peterhofstraße im Osten, die Auenstraße im Norden und die Bahnlinie Augsburg – München im Westen begrenzt.

Das gesamte Änderungsareal liegt in privatem Eigentum. Auf dem rund 1,7 ha großen Areal befinden sich ein Bürogebäude, mehrere Werkstatt- und Materialhallen sowie eine große LKW- und Maschinenhalle. Das überplante Areal ist mit Bäumen/Sträuchern und Straßengrün umgeben.



Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

2.1 Topographie

Das Änderungsgebiet liegt auf einem Höhenniveau von etwa 497 m ü. NN und ist nahezu eben. Im Westen ist zur Bahnlinie hin ein mit Sträuchern und Bäumen bepflanzter Erdwall vorhanden.

2.2 Umliegende Strukturen und Nutzungen

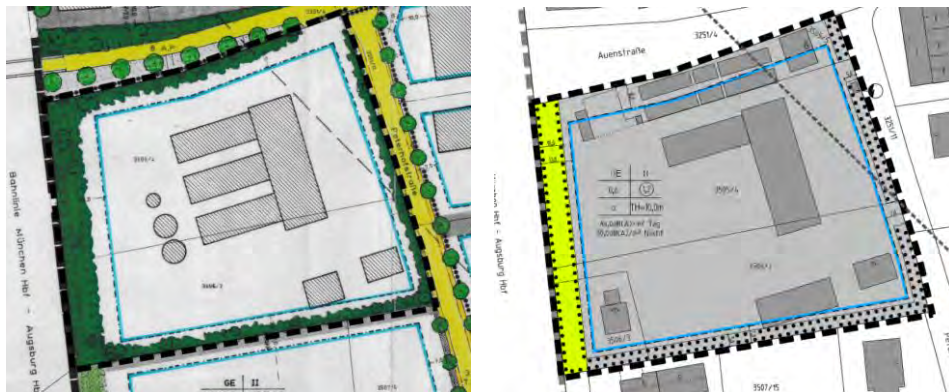
Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch relativ einheitliche Strukturen und Nutzungen. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich vorwiegend zu Gewerbezwecken genutzte, zumeist großmaßstäbliche Bebauung. Westlich an das Änderungsgebiet grenzen die Gleisanlagen der viergleisigen Bahnstrecke Augsburg-München an, auf die im Westen wiederum gewerblich genutzte Flächen folgen.

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kissing ist das gesamte Änderungsgebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Wie der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 einschließlich der bisherigen Änderungen, kann auch die aktuelle 4. Änderung dieses Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Inhalt der Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich den Verlauf der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) auf den Grundstücken im Änderungsgebiet. Im Zuge der Änderung wird die westliche Baugrenze um etwa 7 Meter nach Westen zur Bahn hin verschoben, so dass diese künftig etwa 13 Meter von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt liegt (bisher 20 m). Der 10 Meter breite Grünstreifen im Westen sowie alle anderen Baugrenzen auf dem Gelände bleiben unverändert beibehalten, was sich in der nachfolgenden Abbildung sehr gut erkennen lässt



Gegenüberstellung des rechtsverbindlichen BP Nr. 17 (links) und der 4. Änderung des BP

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 26.10.2017. Die textlichen Festsetzungen des seit 16.01.1996 rechtsverbindlichen BP Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ und der rechtsverbindlichen 1., 2. und 3. Änderung hierzu, gelten für den Planbereich der 4. Änderung auch weiterhin unverändert fort.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da das gesamte Änderungsgebiet bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen BP Nr. 17 ist, waren hier auch schon vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig und sind auch bereits in großem Umfang in der Vergangenheit erfolgt (Gewerbenutzung, großflächige Versiegelung, etc.). Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (Gehölzpflanzungen, Pflanzehalt, etc.) bleiben auch bei der 4. Änderung unverändert gültig. Im Zuge der 4. Änderung und der damit zusammenhängenden Verschiebung der westlichen Baugrenze werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen, da auf den betroffenen Flächen bereits bislang eine Versiegelung als Hof- oder Lagerfläche zulässig war. In den westlichen Grünbereich und die dortigen Gehölze wird im Zuge der Änderung nicht eingegriffen. Für das Änderungsgebiet sind auch keine schützenswerten Arten- oder Biotopvorkommen bekannt. Infolge der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ergibt sich somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

5. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ (inkl. 1., 2. und 3. Änderung) nicht berührt, wird das Verfahren für die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

6. Erschließung

Die bisher in dem Gebiet vorzufindende Infrastruktur bleibt durch die Änderung des Bebauungsplans erhalten.

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt weiterhin über die unmittelbar anliegende Peterhof- und die Auenstraße. Über die umliegenden Fußwege ist das Änderungsgebiet auch fußläufig gut erschlossen.


6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung sind für das Änderungsgebiet über die in der Peterhofstraße und der Auenstraße bereits vorhandenen Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

7. Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 26.10.2017


ARNOLD CONSULT